



竹ノ塚駅周辺地区(駅周辺エリア) 地区まちづくり計画

地区の将来像

にぎわい・安心・豊かなみどり
でつくる**人が主役**の竹の塚



2026(令和 8)年 7 月

都市建設部 まちづくり課

地区まちづくり計画変更の目的と背景

(1) 本計画変更の目的

駅東口において市街地再開発事業を活用し、東口駅前広場、UR竹の塚第三団地1、2、3号棟、東武鉄道の商業ビルを一体的かつ総合的に整備することで、既存の駅前広場の課題を解決するとともに、まちの顔となる駅前空間を核としたまちづくりを進めるため、地区まちづくり計画に「駅前拠点地区」を新たに位置付ける変更を行います。

(2) 変更の背景

竹ノ塚駅周辺地区（駅周辺エリア）地区まちづくり計画区域では、令和5年11月に改定した「竹ノ塚駅周辺地区まちづくり構想」「竹ノ塚駅周辺地区（駅周辺エリア）地区まちづくり計画」に掲げるまちの将来像「にぎわい・安心・豊かなみどりでつくる人が主役の竹の塚」の実現を目指し、まちづくりを進めてきました。

最近では、鉄道高架化事業の完了やUR団地のストック再生事業の開始、西口駅前広場の暫定開放など、まちに新たな動きが生まれた一方で、東口駅前広場においては、交通安全上の課題解決や交通結節機能の向上が求められるほか、駅前広場に面するUR竹の塚第三団地や東武ビルの高経年化への対応も求められています。

▼まちづくり構想と地区まちづくり計画の区域



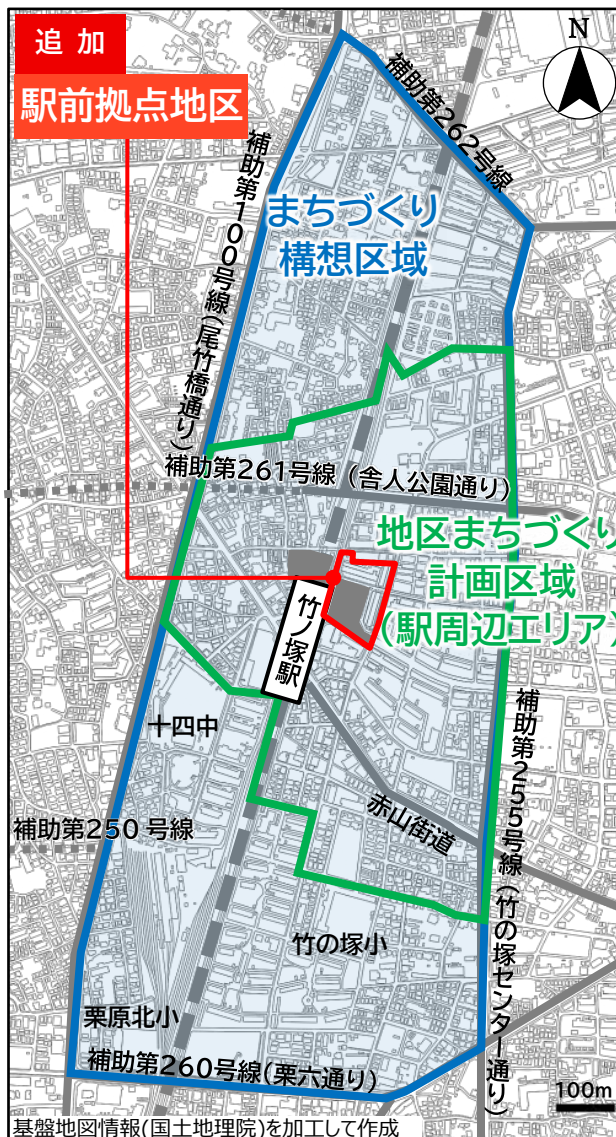
▲西口駅前広場（暫定）



▲高架下商業施設



▲UR 竹の塚第三団地1～3号棟



▲東口駅前広場



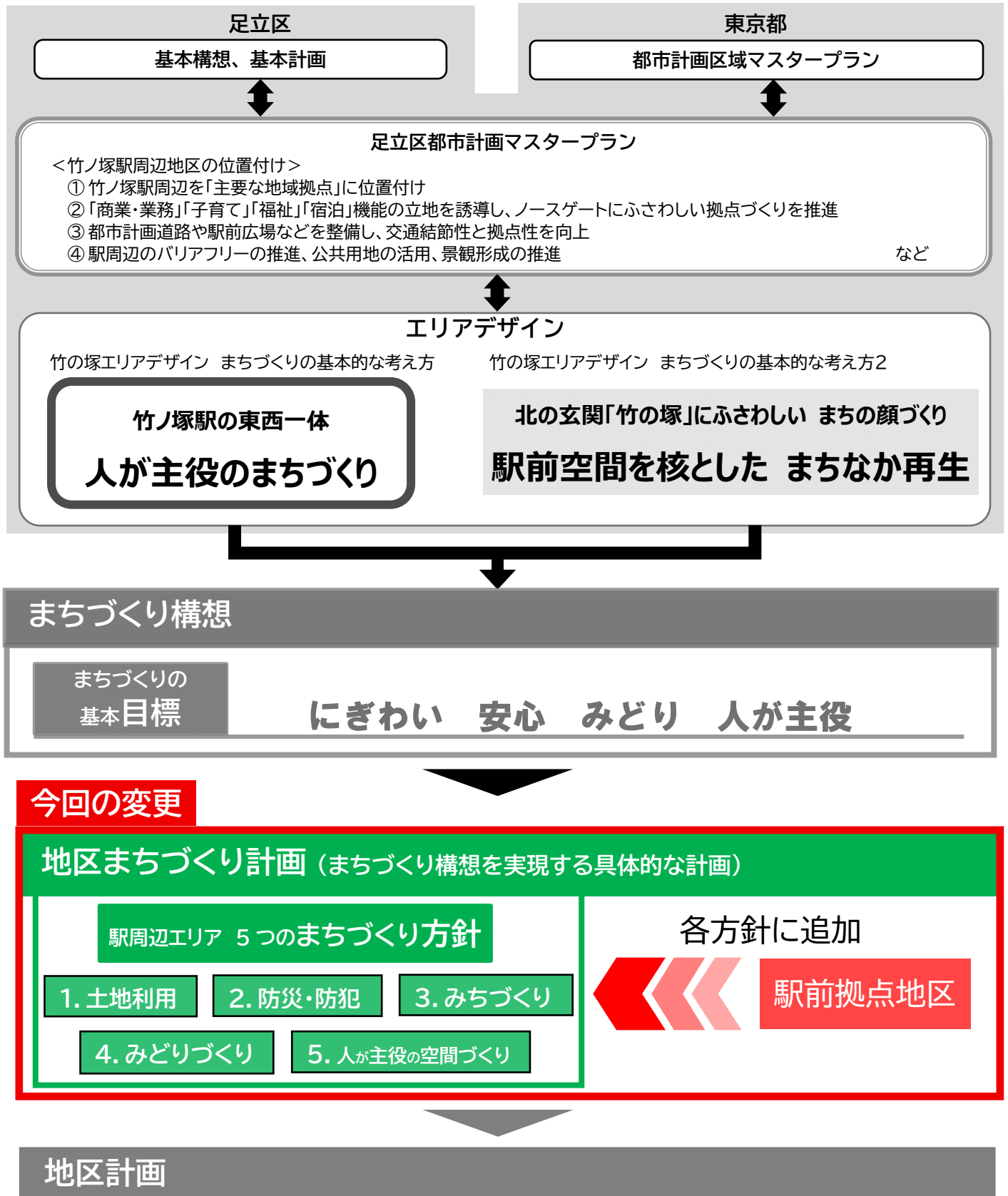
▲竹の塚けやき大通り



▲カリンロード商店街

地区まちづくり計画の位置付け

東京都の「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）」や足立区の「基本構想」「基本計画」「都市計画マスタープラン」をはじめ、各分野別計画や関連計画との整合を図りつつ、本計画を策定します。



まちづくりの将来像と基本目標

本地区では、地区の将来像を「にぎわい・安心・豊かなみどりでつくる人が主役の竹の塚」とし、「にぎわい」「安心」「みどり」「人が主役」の4つをキーワードに、まちづくりの基本目標を定めています。竹ノ塚駅周辺地区（駅周辺エリア）地区まちづくり計画では、地区の将来像の実現を目指し、基本目標を踏まえた具体的なまちづくり方針を示します。

地区の将来像

にぎわい・安心・豊かなみどり
でつくる**人が主役**の竹の塚

まちづくりの基本目標

にぎわい
のあるまち

安心
で安全なまち

みどり
が豊かなまち

人が主役
のまちづくり

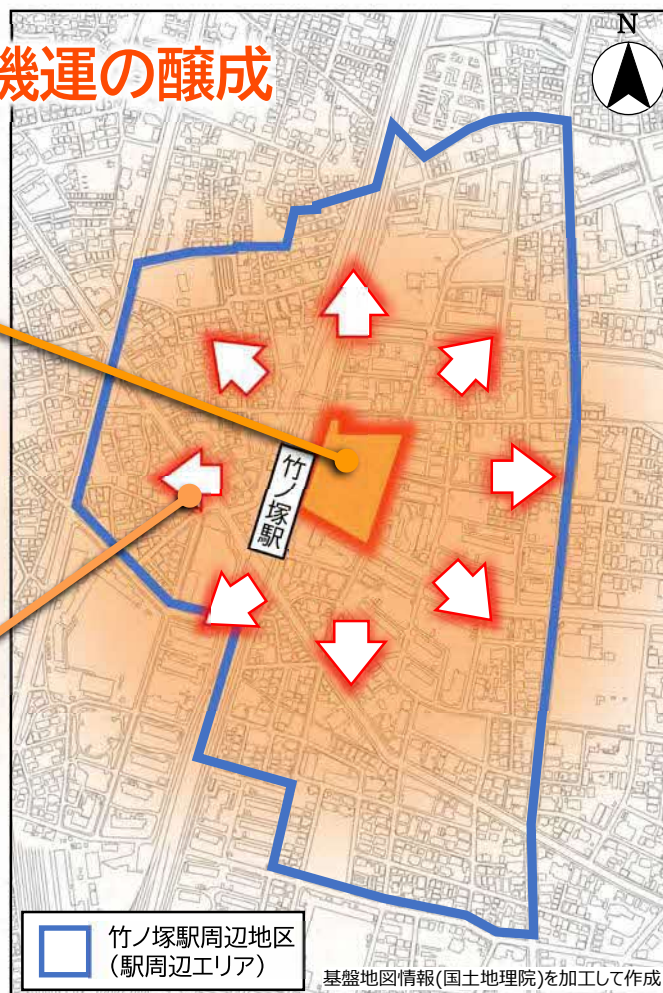
追加

まずはまちの顔づくりとして
東口駅前からまちづくりを推進

竹ノ塚駅周辺地区へのまちづくり機運の醸成

駅東西一体のまちづくりを目指すため、東口駅前にまちの顔となる駅前拠点を形成し、駅前空間を核としたまちづくりを進めていきます。

駅東西をつなぐ拠点形成を起爆剤として、竹ノ塚駅周辺地区全体へまちづくりの機運を広げていきます。



竹ノ塚駅周辺まちづくりビジョン

多様な“人”が、多様な“活動”を営み、つながるまち

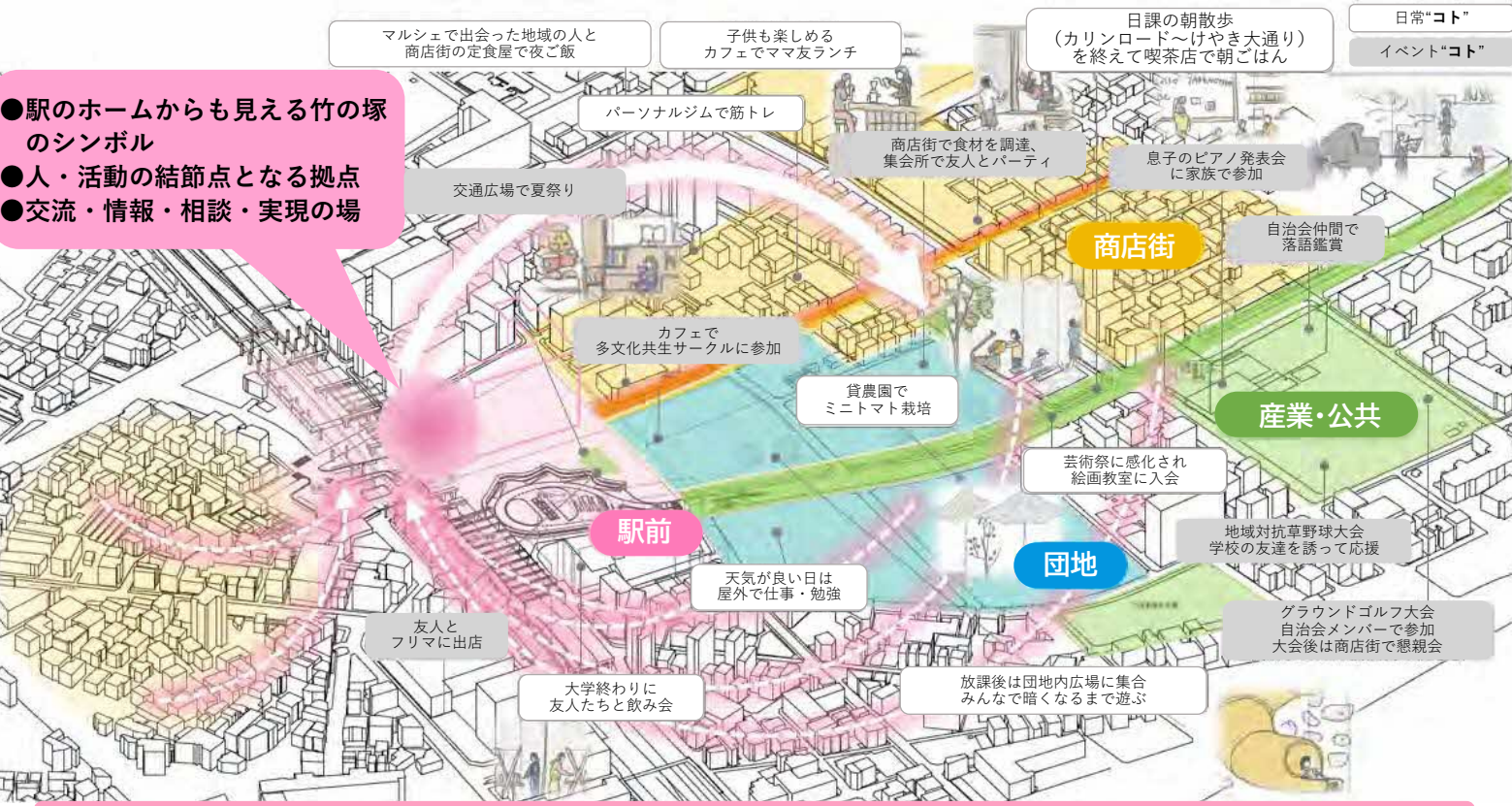
地区の将来像の実現に向けて、駅前拠点を整備し、以下の機能による新たな効果を持たせることで、竹の塚エリア全体にまちづくりの機運を広げ、多様な人・多様な活動を繋げる仕組みを構築していきます。

機能

- まちの至るところで起こっている“多様な人”による”多様な活動”の情報を駅前施設に集約し、整理のうえ発信する
- 駅前施設から活動が発展し、かつ新たに生まれることで、活動がまちへ展開する
- まちに展開された活動が広がり重なり合う
- 大小さまざまなコミュニティで活動を企画するプレイヤーが、まちで起こる活動のサポーターにもなる

効果

- 新たな関係性・アイデアの創出
- 様々な活動による相乗効果の創出
- 新たなコミュニティの形成
- まちの活動の好循環が生まれ、まちが持続的に発展



- 駅のホームからも見える竹の塚のシンボル
- 人・活動の結節点となる拠点
- 交流・情報・相談・実現の場

駅前(竹の塚の顔)の役割



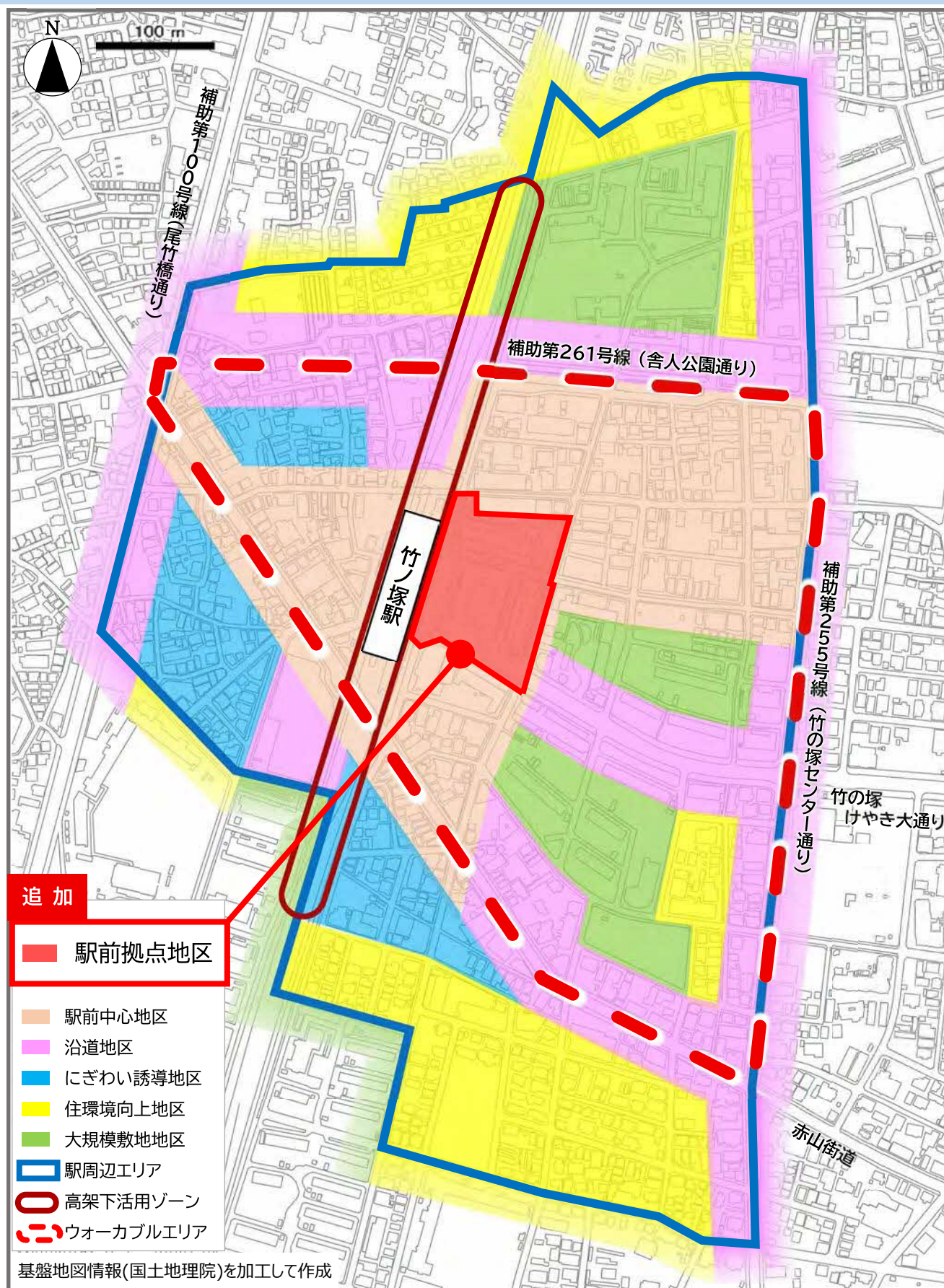
- ・多様な人との交流の場
- ・活動発表や情報発信の場
- ・やってみたい等の相談の場
- ・やってみたいの実現の場



1. 土地利用の方針

基本的な考え方

地区ごとの特徴に応じた土地利用の目的や方針を定め、適切な土地利用を誘導していきます。



追加 駅前拠点地区

- 市街地再開発事業等により合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新による駅前拠点形成
- 建物の壁面の位置の制限等による快適な歩行者空間の確保
- 無電柱化の推進により、安全で快適な歩行空間の確保
- 自動運転をはじめとした先進技術の活用を見据えた可変性を持ったまちづくり

駅前中心地区

- 建物の壁面の位置や高さ等を揃えることで統一感のある街並みを形成
- 敷地の一体利用等による土地の高度利用、有効利用の推進

駅前拠点地区及び駅前中心地区の共通事項

- 区のノースゲートにふさわしい駅前空間の形成、新しい駅前広場周辺の風格ある景観形成
- 土地の適正かつ調和のとれた高度利用と「竹の塚」を印象付ける「まちの顔」づくり
- 区北部の地域拠点として、駅東西に「ウォーカブルエリア」を形成し、回遊性の向上によるにぎわいの創出
- 駅東西にわたる、快適で安全なまち並みが連続した商業空間の形成

高架下活用ゾーン

- 駅利用者と周辺住民の利便性や安全性、交流を高める高架下空間の活用
- 周辺の土地利用を踏まえ、店舗等サービス機能や公共機能の集積

沿道地区

- 幹線道路沿道にふさわしい、にぎわいあふれる連続した空間の形成
- 駅を中心としたウォーカブルエリアの形成

にぎわい誘導地区

- 駅至近の居住環境を維持しつつ、身近な商品の販売や飲食等の機能の維持・誘導による、にぎわいの向上

大規模敷地地区（UR、都営、区営団地）

- 敷地規模に適した緑あふれる空間づくりによる居住環境の向上
- ウォーカブルエリアに資する空間づくり
- 快適で住みやすいまちづくりのための生活支援施設等の誘導

ウォーカブルエリア

- 駅を中心とした幹線道路に囲まれた区域における、居心地が良く歩きたくなる歩行者環境の充実に図るエリア

住環境向上地区

- ゆったりとした緑あふれる空間づくりによる居住環境の向上

1. 土地利用の方針

駅前拠点地区 の誘導内容の整理

まちづくり構想区域

の基本目標及びまちづくりの主な方向性

にぎわい のあるまち

- 東・西駅前広場の一体的整備
- 高架下空間を活用した商業・業務施設等の整備
- 駅前の UR 団地のストック再生と連携したにぎわいと交流拠点の創出
- 高度利用による商業・業務機能を集約した利便性の高い駅前の顔づくり

安心 で安全なまち

- 歩行者及び自転車が安全で快適に通行できる道路ネットワークの構築
- 都市計画道路の整備など防災性の向上に配慮したまちづくりの推進
- 「体感治安」の改善に向けたビューティフル・ウィンドウズ運動の強化

みどり が豊かなまち

- 東・西駅前広場及びけやき大通り周辺を「みどりの重点エリア」として整備
- 公園や街路樹を活かした、みどりのネットワーク化の推進
- 団地のストック再生や公共施設の更新の機会を活かした、みどりが充実した居住環境の創出

人が主役 のまちづくり

- 多様な主体のつながりによる人が主役のまちづくり
- まちづくりラボ・プロジェクト等の推進による、子どもから高齢者までがまちづくりに参加できる活動づくり・場づくり
- 町会・自治会や PTA など多様な主体を巻き込んだビューティフル・ウィンドウズ運動の強化(再掲)

駅周辺エリア

の課題

- ア 商店街の活性化と魅力向上
- イ 駅前と商店街とのつながりの強化
- ウ 憩い・交流空間の創出
- エ 交通結節点としての機能強化
- オ 駅東西の歩行者ネットワークの強化

駅前拠点地区

の誘導内容

- ア 商店街の活気づくりに寄与する商業施設の導入
- イ 駅前広場とカリンロードをつなぐ結節点にまちかど空間を形成
- ウ 地域住民が活用できるフレキシブルな広場空間づくり
- エ バス停の集約による乗り換えの円滑化と将来を見据えた可変性のある駅前広場を整備
- オ 東西駅前広場の接続

- ア 駅前交通錯綜の解消
- イ 防災性の向上
- ウ 帰宅困難者の安全性の確保
- エ 体感治安の改善
- オ 駅前広場の歩行空間の安全性向上

- ア 駅前広場への車両流入の制限と歩車動線の分離による交通の円滑化
- イ 共同化による、耐震化や不燃化が図られた建物への更新
- ウ 駅至近に災害時の避難場所を確保
- エ 防犯カメラの設置、死角解消等による体感治安向上
- オ 駅前広場における歩行者環境空間の整備や自転車押し歩きルールの導入

- ア 豊かなみどりによる魅力向上
- イ ヒートアイランド現象の抑制
- ウ 環境負荷の軽減
- エ 夏季の猛暑・酷暑への対策
- オ 温暖化への対策

- ア みどりを感じやすい景観の形成
- イ 高温化を防止する先進的な建設資材の活用
- ウ 省エネルギーにつながる建築設備の活用
- エ 樹木による木陰の創出
- オ 屋上・壁面緑化や透水性舗装等、グリーンインフラの導入

- ア 地域活動の場づくり
- イ オープンスペースの創出
- ウ 誰もが快適に過ごせる空間の創出
- エ 協働・協創によるまちづくり
- オ 多様な世代のつながり

- ア 気軽に立ち寄れる居場所としての公共・公益施設の配置
- イ 憩い・交流の場となるオープンスペースの創出
- ウ バリアフリー動線の確保やトイレ・喫煙所等の整備
- エ 商店街、地域住民等と協働・協創によるエリアマネジメント
- オ 幅広い世代がゆるやかにつながるコミュニティ形成

1. 土地利用の方針

誘導内容の展開イメージ

にぎわいのあるまち

ア 商店街の活気づくりに寄与する商業施設の導入

- 周辺商店街と連続する商業施設や生活を支援する商業施設の導入

イ 駅前広場とカリンロードをつなぐ結節点にまちかど空間を形成

- カリンロードと駅前をつなぐ商業動線を形成し、敷地南東部に結節点となる見通しのさいたままちかど空間を整備

ウ 地域住民が活用できるフレキシブルな広場空間づくり

- マルシェの開催やキッチンカーの誘致など多様な利用方法の検討



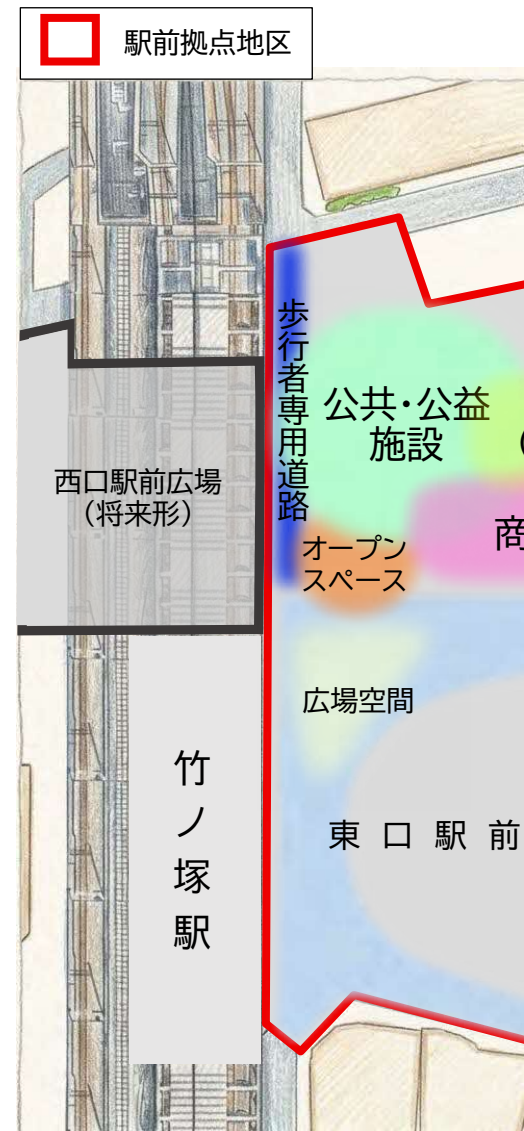
▲マルシェのイメージ

エ バス停の集約による乗り換えの円滑化と将来を見据えた可変性のある駅前広場を整備

- バス利用者の交通利便性を向上させるため、バス乗降場を広場内へ集約
- 新たなモビリティ等の普及を見据えた可変性を意識した駅前広場として整備

オ 東西駅前広場の接続

- 東西駅前広場の整備により、歩行者ネットワークが接続された一体的な空間を形成



みどり豊かなまち

ア みどりを感じやすい景観の形成

- 駅前広場内や再開発ビル屋上などにみどりを増やし、視覚的に効果的な緑化

イ 高温化を防止する先進的な建設資材の活用

- 環境配慮型の技術の積極的な活用

ウ 省エネルギーにつながる建築設備の活用

- 環境負荷低減のための積極的な導入

エ 樹木による木陰の創出

- 歩きやすく休憩できる空間の創出



オ 屋上・壁面緑化や透水性舗装等、グリーンインフラの導入

- 夏季の猛暑化に伴い、周囲への影響を抑える工夫

安心で安全なまち

- ア 駅前広場への車両流入の制限と歩車動線の分離による交通の円滑化**
- 駅前広場への車両流入を3か所から竹の塚けやき大通り1か所に集約することによる、自動車と歩行者の動線交錯の解消
 - 安全な車両動線の見直しと歩行者専用道路化の検討



- イ 共同化による、耐震化や不燃化が図られた建物への更新**
- 災害時の安全確保のため、堅牢な建物の建設を誘導

- ウ 駅至近に災害時の避難場所を確保**
- 水害時の垂直避難や帰宅困難者対応のための避難スペースと防災設備機能を整備
 - 一時的な避難に活用できる場所の確保



▲避難スペースのイメージ

- エ 防犯カメラの設置、死角解消等による体感治安の向上**
- 犯罪防止のため、防犯カメラを設置
 - 外国人にも分かりやすい、多言語対応の案内看板を設置

- オ 駅前広場における歩行者環境空間の整備や自転車押し歩きルールの導入**
- 歩行者と自転車が共存できる空間の形成

- イ 憩い・交流の場となるオープンスペースの創出**
- 屋外に心地良い空間を創出し、自然と交流が生まれる場を形成
 - 駅東西に開いた活動の場・拠点となるオープンスペースを整備



▲オープンスペースのイメージ

- ウ バリアフリー動線の確保やトイレ・喫煙所等の整備**
- 誰もが安心して利用できる空間を形成

- エ 商店街、地域住民等と協働・協創によるエリアマネジメント**
- 地域が一体となった持続可能なまちづくりのため、エリアマネジメント組織の検討

- オ 幅広い世代がゆるやかにつながるコミュニティ形成**
- 地域住民の居場所となる空間を創出し、多様な世代が交流できる場を形成

人が主役のまちづくり

- ア 気軽に立ち寄れる居場所としての公共・公益施設の配置**
- 地域住民の活動の受け皿となり、環境の変化に柔軟に対応可能な、可変性のある公共・公益施設を整備

2. 防災・防犯の方針

基本的な考え方

防災性の向上及び治安面の改善による安全・安心なまちづくりを進めます。

災害時の延焼等を防ぐまちづくり

防火帯（延焼遮断帯）の機能向上

- 広域避難道路となる幹線道路の安全性向上
- 足立区防災輪中計画※1により、防火帯として位置づけた幹線道路沿いに燃えにくい建築物を誘導

※1 主要幹線道路・幹線道路、鉄道などを延焼遮断帯や防火帯として、都市構造の上から防災区画化を図る足立区独自の計画

建物の不燃化の促進

- 防火規制等の適用による建物の不燃化、共同化の促進による地域全体の防災性・安全性の向上

災害時の避難路の確保や、円滑な緊急活動のためのみちづくり

- 倒壊の恐れのあるブロック塀の撤去や生垣化等による避難路の安全確保
- 災害時の消防車、救急車等の通行や活動及び避難を円滑に行うための細街路の改善

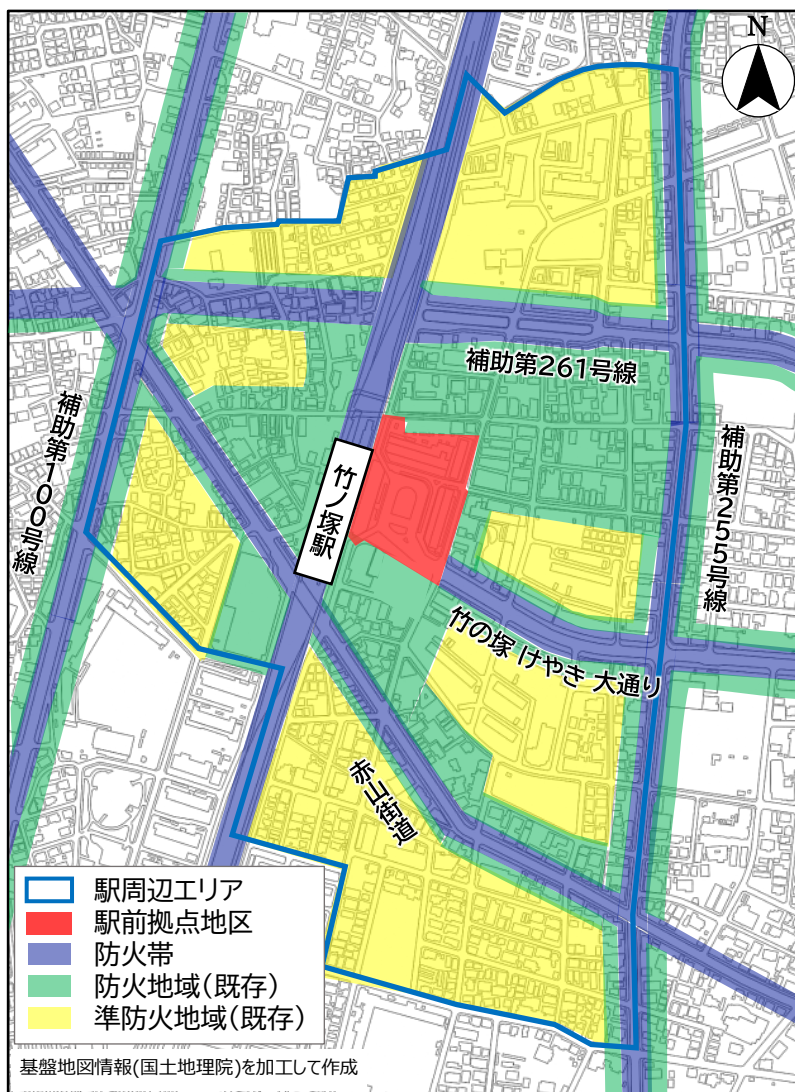
追加 ■歩行者の安全性及び快適性確保のため無電柱化を推進

災害リスクに備えたまちづくり

- 浸水想定※2を踏まえた適切な避難行動による安全確保

追加 ■駅前拠点地区に公共的な空間を確保し、災害時の避難場所として活用

※2 流域で想定最大規模の降雨によって、荒川もしくは江戸川のいずれかの場所が氾濫した場合、本地区で想定される最大浸水深は0.5～3.0m未満、浸水継続時間は1日以上3日未満



犯罪が起きにくいまちづくり

- 犯罪行為を抑止し、安心して歩けるための街灯や防犯カメラの設置
- 街なかの美化と治安向上のため、駐輪場の整備、自転車放置の抑止
- 不安の声が大きい「駅周辺エリア」の体感治安改善に向けて、「足立区客引き行為等の防止に関する条例」で重点警戒を実施
- 体感治安の改善に向けたビューティフル・ウィンドウズ運動の強化

4. みどりづくりの方針

基本的な考え方

憩いと潤いをもたらす、みどり豊かなまちを目指します。

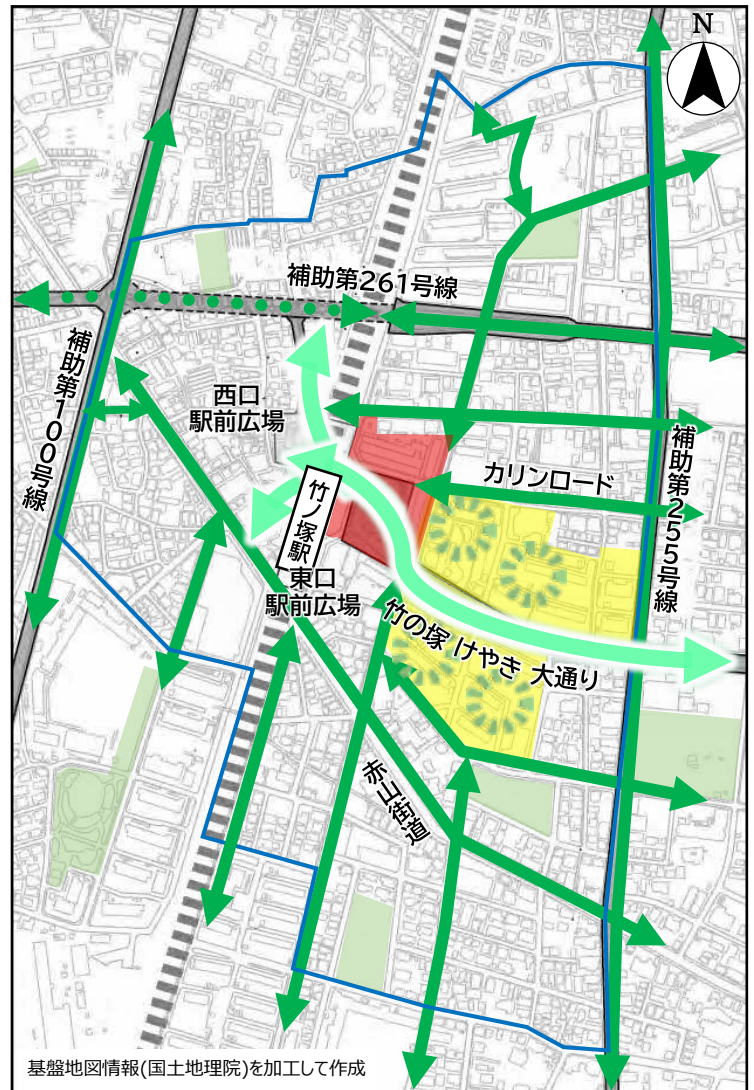
駅周辺における緑化の推進やみどり景観の維持

公園、みどりの再配置

- 駅前広場整備など駅周辺のまちづくりと連動して、みどりの重点エリア内にある公園などの区有地をまちづくりに活用
 - まちの魅力を向上させる多様なみどりの効果（グリーンインフラ）を目指し、けやき大通り沿いに、新たな公共的な空間を確保
 - UR団地内各街区へ、地域に開かれた様々な機能を有する広場空間を再整備
 - 駅前広場、敷地内等に効果的な緑化の推進
 - 街路樹の保全による美しいみどり景観の維持
- 追加** ■駅東西を緑でつなぐ「みどりの軸」を形成、特に駅前においては、立体的なみどり空間の整備など効果的にみどりを整備



▲効果的なみどりの整備イメージ



- みどりの重点エリア
- 駅周辺エリア
- 広場空間
- 駅前拠点地区
- みどりのネットワーク(既存)
- みどりのネットワーク(計画)
- みどりの軸

みどりあふれる住環境の創出

目に見える豊かなみどり空間づくり

- 壁面後退空間への積極的な緑化の推進
- 追加** ■視認性の確保及び防犯上の死角を発生させない植樹の推進

みどりの量による豊かなみどり空間づくり

- 敷地内の積極的緑化の推進

区が指定する保存樹木・樹林の保全

- 個人宅や寺社等で良好なみどりを形成している樹木を、保存樹木・樹林として指定する、みどりの保全の取り組みの継続

5. 人が主役の空間づくりの方針

基本的な考え方

地域に住み暮らす人が主役となるまちづくりに取り組みます。

駅前・駅周辺におけるゆとりある公共空間の創出と地域住民のための活動の場や居場所づくり

追加 駅前の空間づくり

- 公共・公益施設の設置による、多様な人々の活動の場や居場所づくり

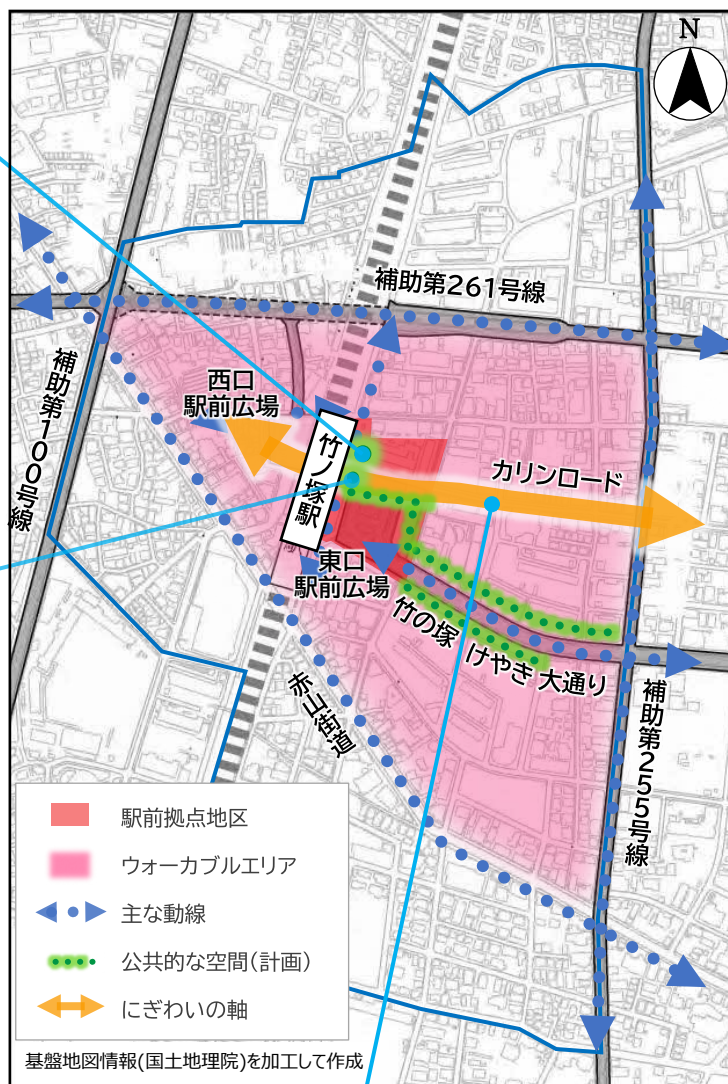


▲室内の居場所のイメージ

- 東西駅前広場の接続部にオープンスペースを創出し、公共と民間の連携によるにぎわいや活動の場づくり



▲オープンスペースのイメージ



- 周辺商店街と駅前の店舗や公共的な空間を連続させることで、駅東西をつなぐにぎわいの軸を形成

ウォーカブルエリア

- 駅を中心とした幹線道路に囲まれた区域における、居心地が良く歩きたくなる歩行者環境の充実

- 車両交通の抑制や歩行者との動線分離、自転車押し歩きルール等による、歩きやすい歩行者中心の環境づくり



駅前歩行空間の整備イメージ

駅前歩行空間の将来イメージ



自転車押し歩きルールのイメージ

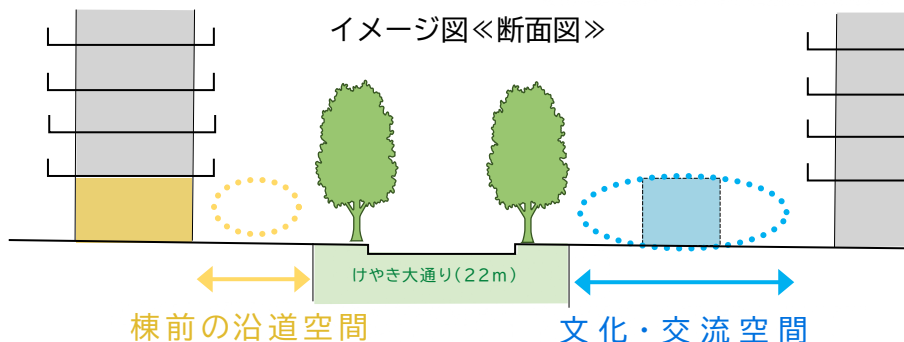
5. 人が主役の空間づくりの方針

けやき大通りの空間づくり

- 駅前広場からけやき大通り沿いにつながる、人が中心となる文化・交流が生まれる公共的な空間を整備
- まちづくりの進捗に合わせた、まちに合った一体的な空間づくりの推進



▲けやき大通りの将来イメージ
(東口駅前広場側から国道4号線方向を見る)



追加

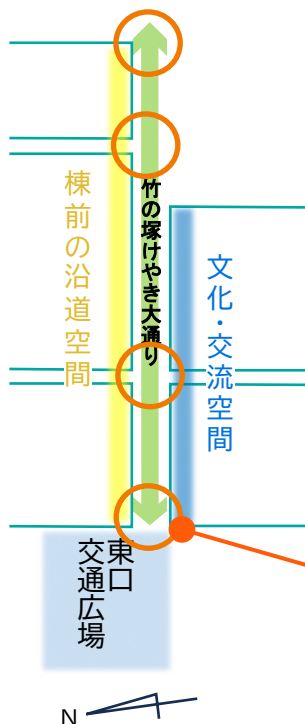


▲棟前の沿道空間のイメージ

歩行者の散策や休憩、憩いの場となる空間を目指す
植栽及びベンチなどの設置により、沿道空間を豊かにする歩行者空間を整備



▲憩いの場となる空間のイメージ



追加



▲文化・交流空間のイメージ

けやき大通りの歩道と UR 団地敷地を一体的なまとまりある広場空間として整備するとともに地域の活動の場を整備、けやき大通りの新しい景観を形成

追加

まちかど広場

街区の隅角部には、滞留空間を設けた広場として、視認性が高くうまい空間を形成



▲まちかど広場のイメージ

お問い合わせ

足立区 都市建設部 まちづくり課 西部地区係
 〒120-8510 足立区中央本町一丁目17番1号(南館4階)
 TEL:03-3880-5437(直通) FAX:03-3880-5605
 メールアドレス:machi@city.adachi.tokyo.jp

知ると分かる。すると変わる。



11 住み続けられるまちづくりを

